

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2604/2021

20. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		AEZ Heimstättenstraße – Planungsüberlegungen; Bericht; Grundsatzbeschluss			
TOP - Nr.		Ö 3	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		41-Rz	Erstelldatum	01.12.2021	
Verfasser		Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	19.01.2022	Ö

Anlagen:	1. Planungsunterlagen Büro BZ Büchl von 07/2021 (Lageplan EG, 1. OG, Ansicht Ost) 2. Lageplan Planungsgebiet mit Luftbild 3. Lageplan mit BBP Nr. 43
----------	--

Beschlussvorschlag:

Für das Areal des AEZ-Einkaufsmarktes an der Heimstättenstraße wird auf Grundlage der in Anlage 1 beigefügten Planung eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt, sofern die in der Sitzungsvorlage aufgezeigten Planungsvorgaben berücksichtigt werden.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			mittel	
Umweltauswirkungen			gering	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Sachstand

Der Stadt liegen für das Areal des AEZ-Einkaufsmarktes an der Heimstättenstraße (Fl.-Nrn. 867 und 866/1) Planungsüberlegungen des Eigentümers vor, diesen durch einen größeren Einkaufsmarkt zu ersetzen (s. Anlage 1). Die bestehende Tankstelle auf Fl.-Nr. 866/1 (s. Anlage 2) soll dabei aufgegeben werden.

Nach Aussage des Eigentümers ist der derzeitige Einkaufsmarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) aufgrund der vergleichsweise geringen Größe (Geschossfläche: ca. 1.200 m² zzgl. Lager; insgesamt ca. 1.600 m²) dauerhaft nicht mehr überlebensfähig. Die Stadtverwaltung ist diesbezüglich seit ca. 2 Jahren in Gesprächen mit dem Investor. Ursprüngliche Überlegungen sahen eine Kombination von Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen (auf zwei Ebenen) vor, ähnlich wie im Bereich des Einkaufszentrums am S-Bahnhof Buchenau entlang der Industriestraße. Der Investor hat sich jedoch dazu entschieden, sein ursprüngliches Konzept sowohl aus städtebaulichen als auch aus firmenpolitischen Gründen nicht mehr weiter zu verfolgen und bittet nunmehr um eine Entscheidung, ob die Stadt dazu bereit ist, auf dieser Grundlage die ggf. hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Planungskonzept

Das vorgelegte Konzept (s. Anlage 1) sieht ein zweigeschossigen Einkaufsmarkt mit insgesamt ca. 2.600 m² Geschossfläche (EG 1.600 m², OG: 1.000 m²) zzgl. ca. 500 m² Lager vor. Im Untergeschoss ist ein Getränkemarkt mit einer GF von ca. 750 m² geplant. Die Geschossfläche des Einkaufsmarktes liegt somit bei ca. 3.850 m².

Darüber hinaus soll der Bereich in Anlehnung an das ehemalige Café Rieger im Eckbereich zur Alpenstraße mit einem neuen Café (ebenfalls zweigeschossig; geschätzte GF ca. 500 m²) als identitätsstiftendes Quartierszentrum aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang ist geplant, den Vorbereich zur Heimstättenstraße hin durch einen Rücksprung platzartig aufzuweiten und umzugestalten. Es wird vorgeschlagen, diese platzartige Umgestaltung über die Heimstättenstraße hinweg auf den gesamten östlich angrenzenden öffentlichen Raum bis zur nördlichen Einmündung der Alpenstraße auszuweiten. Die geplante Geschossfläche insgesamt (Gesamt-GF) liegt derzeit bei ca. 4.350 m².

Der Baukörper ist im Obergeschoss zurückgesetzt, die Dachflächen sind überwiegend begrünt, Teile der Dachfläche sollen durch das Café als Dachterrasse genutzt werden. Es ist angedacht, das Gebäude größtenteils als Holzbau auszuführen.

Zur Heimstättenstraße hin soll mit einer Glasfassade im Erdgeschoss ein attraktives Erscheinungsbild geschaffen werden. Das derzeitige Parken wird in einer Tiefgarage verlegt, die über die Heimstättenstraße erschlossen wird.

Insgesamt soll mit der geplanten Bebauung das bisherige Nahversorgungszentrum gesichert und gegenüber dem Bestand die städtebauliche Qualität erhöht werden.

Beurteilung

Planungsrechtliche Situation:

Für das Areal gilt der Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 1968 (s. Anlage 3). Dieser setzt verteilt auf zwei Bauräume für das Grundstück Fl.-Nr. 867 (ca. 3.535 m²), auf welchem sich der bestehende Einkaufsmarkt befindet, ein Sondergebiet „Ladengebiet“ (SO) mit einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,75 fest. Das nördlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 866/1 (ca. 1.070 m²), ist als Mischgebiet (MI) mit einer zwingend dreigeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,80 festgesetzt. Zusammen ermöglicht der Bebauungsplan eine Geschossfläche von ca. 3.500 m² (ca. 2.600 + ca. 900 m²).

Sowohl im geltenden Flächennutzungsplan als auch im Entwurf zur FNP-Neuaufstellung ist das Areal als Sondergebiet (für großflächigen Einzelhandel) sowie als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Gesamtmaß der geplanten baulichen Nutzung mit einer Gesamt-GF von ca. 4.350 m² liegt ca. 850 m² (+ ca. 25%) über dem, was der bisherige Bebauungsplan ermöglicht. Die geplante Einzelhandelsnutzung mit einer geplanten Geschossfläche (GF) von insgesamt von ca. 3.850 m² übersteigt das für den Bereich des Sondergebiets festgesetzte Maß (ca. 2.650 m²) um ca. 1.200 m² bzw. um ca. 45%.

Darüber hinaus wird das geplante Einkaufszentrum in Form eines Baukörpers auf den nördliche Mischgebiet ausgeweitet, so dass insgesamt die Änderung des Bebauungsplanes für erforderlich erachtet wird.

Städtebau:

Art der Nutzung:

Aus städtebaulicher Sicht wird ausdrücklich begrüßt, dass mit der geplanten Bebauung das bisherige Nahversorgungszentrum gesichert wird. Der bestehende Einkaufsmarkt hat als Lebensmittelvollsortimenter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Brucker Westen im Bereich zwischen Landsberger Straße und dem Einkaufszentrum am S-Bahnhof Buchenau. Im Bereich südlich des Einkaufsmarktes stellt dieser gegenwärtig sogar der einzige größere Nahversorger dar. Seit der Schließung des Einkaufsmarktes an der Buchenauer Straße besitzt der Markt auch noch eine Nahversorgungsfunktion für den Bereich südlich des Geisinger Steigs. Auch der Entfall der Tankstelle sowie das geplante Café werden begrüßt.

Dennoch wäre es aus Sicht der Verwaltung wünschenswert, wenn es gelänge, die geplanten Nutzungen in gewissem Umfang durch eine Wohnnutzung zu ergänzen.

Maß der Nutzung / Bebauungsstruktur:

Die umgebende Bebauung wird von einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung (mit Dach) geprägt; nach Norden hin schließt eine dreigeschossige Bebauung (mit Dach) an. Insofern fügt sich die geplante Höhenentwicklung mit zwei (gewerblichen) Vollgeschossen in die Umgebung grundsätzlich ein (s. Anlage 1, Ansicht / Ost).

Durch die Überbauung der beiden Grundstücke in Form eines Baukörpers entsteht eine Baukörperlänge in ca. 65 m, die im weiteren Verlauf der Heimstättenstraße bereits vorhanden ist.

Allerdings wird der Straßenraum in der Heimstättenstraße gegenüber dem Bebauungsplan vorgegebenen Bauraum, welcher gegenüber dem Bestandsgebäude weiter östlich endet) zusätzlich verengt. Der Rücksprung parallel zur Gebäudeflucht östlich der Alpenstraße mit gleichzeitiger Drehung des Platzraums schräg zur Heimstätten-

straße wirkt etwas unbegründet. Es wird vorgeschlagen, ausgehend vom bisherigen Bebauungsplan die Gebäudeflucht der Bestandsgebäude westlich der Heimstättenstraße allenfalls geringfügig zu überschreiten.

Nach Norden hin wäre grundsätzlich ein zusätzliches Geschoss denkbar.

Freiraumstruktur:

Der Vorschlag, im Zusammenhang mit der Neubebauung eine platzartige Umgestaltung des öffentlichen Raumes über die Heimstättenstraße hinweg zu schaffen wird grundsätzlich begrüßt. Allerdings ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt unklar, ob der angedachte Platz realisiert wird. Darüber hinaus handelt es sich bei der Heimstättenstraße um eine Hauptsammelstraße, so dass fraglich erscheint, ob dort die angedachte Platzgestaltung im Bereich der Heimstättenstraße möglich sein wird, was zu einer Teilung des Platzes zur Folge hätte. Aus diesem Grund sollte der Vorbereich im Bereich des Cafés so dimensioniert sein dass dieser auch ggf. eigenständig funktioniert und ist daher noch etwas zu vergrößern.

Weiterhin wird vorgeschlagen, die Gebäudeflucht der Bestandsgebäude als Ordnungsstruktur für die Vorplatzgestaltung heranzuziehen.

Insgesamt besteht mit der geplanten Neubebauung des Areals ein großes Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung des Gesamtbereichs. Mit dem vorgelegten Planungskonzept wird gegenüber dem Bestand die städtebauliche Qualität des Areals bereits deutlich erhöht.

Weiteres Vorgehen

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht zu stellen, sofern die im Sachvortrag aufgezeigten Planungsvorgaben berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für folgende Punkte:

- 1.) Prüfung, das Gebäude größtenteils als Holzbau auszuführen und auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage anzubringen
- 2.) Prüfung einer ergänzenden Wohnbebauung, insbesondere im nördlichen Bereich
- 3.) Reduzierung der Überschreitung der bisherigen Gebäudeflucht zur Heimstättenstraße
- 4.) Vergrößerung des platzartigen Vorbereichs vor dem Café

Das Projekt befindet sich in der aktuellen Prioritätenliste des Bauamts im sogenannten „Sammelbecken“. Seitens des Investors wird ein Baubeginn in ca. 2 Jahren angestrebt.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.